



Reykjavík 26.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### **Norðurbrún 2**

Lögð fram umsókn THG arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 2 við Norðurbrún. Í breytingunni felst að hækka húsið um tvær inndregnar hæðir og breyta notkun hússins úr verslunarhúsnæði í atvinnuhúsnæði með íbúðum, allt að 30-90 m<sup>2</sup> að stærð, samkvæmt uppdr. THG arkitekta ehf., dags. 16. maí 2017, fjöldi íbúða yrði samtals 8 íbúðir. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 16. maí 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

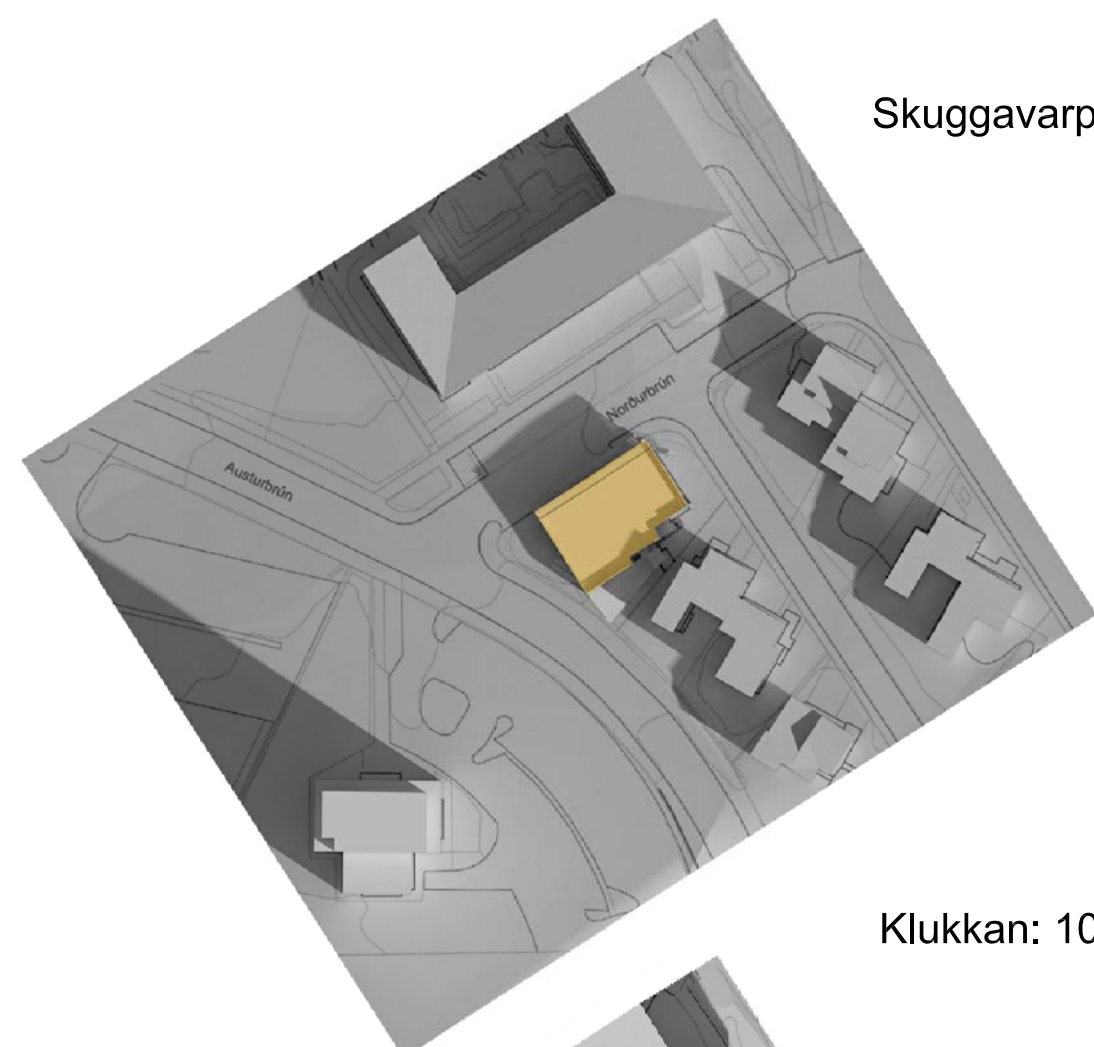
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. THG arkitekta ehf., dags. 16. maí 2017 og skuggavarp s.d.



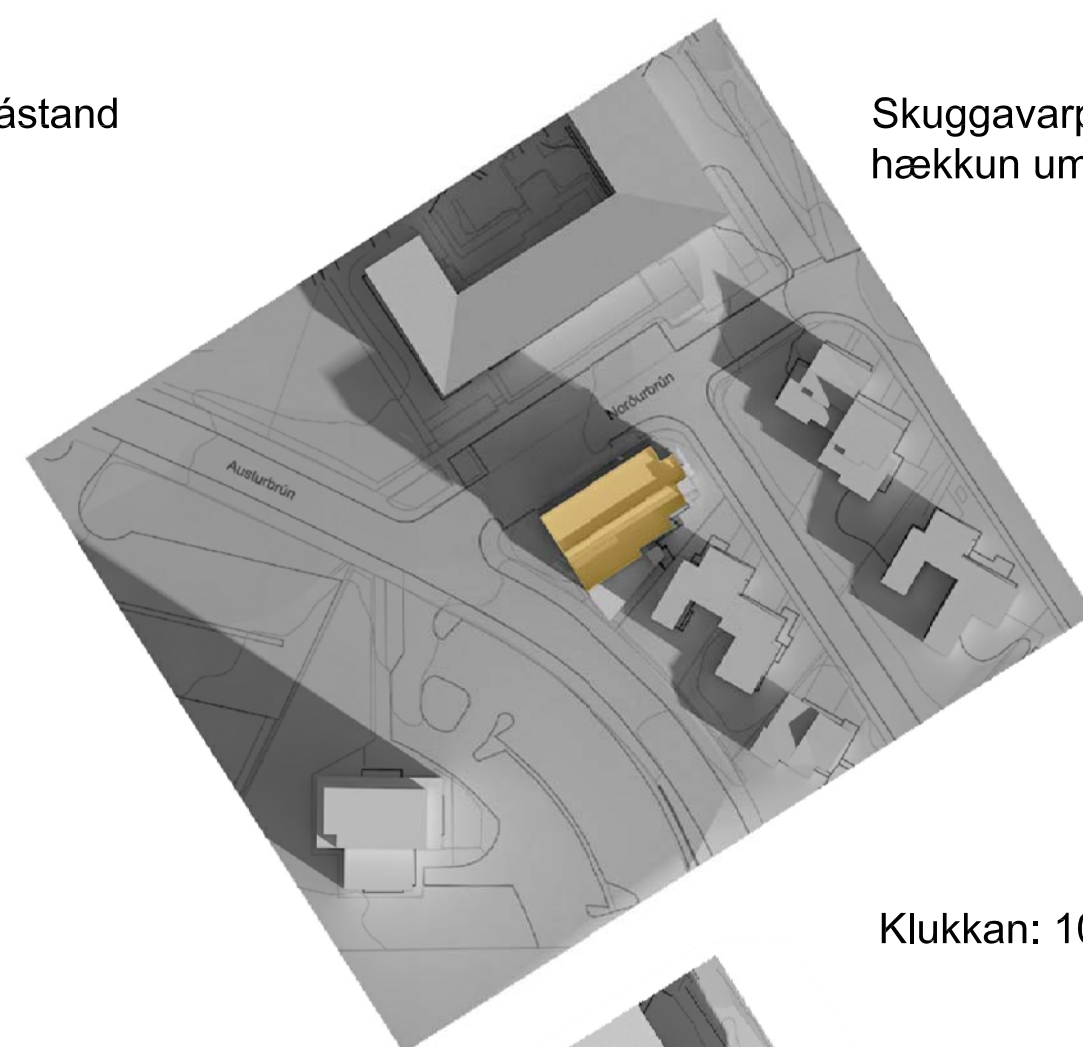
Jafndægur að vori 20. mars og hausti 20. september

Sumarsólstöður 21. júní



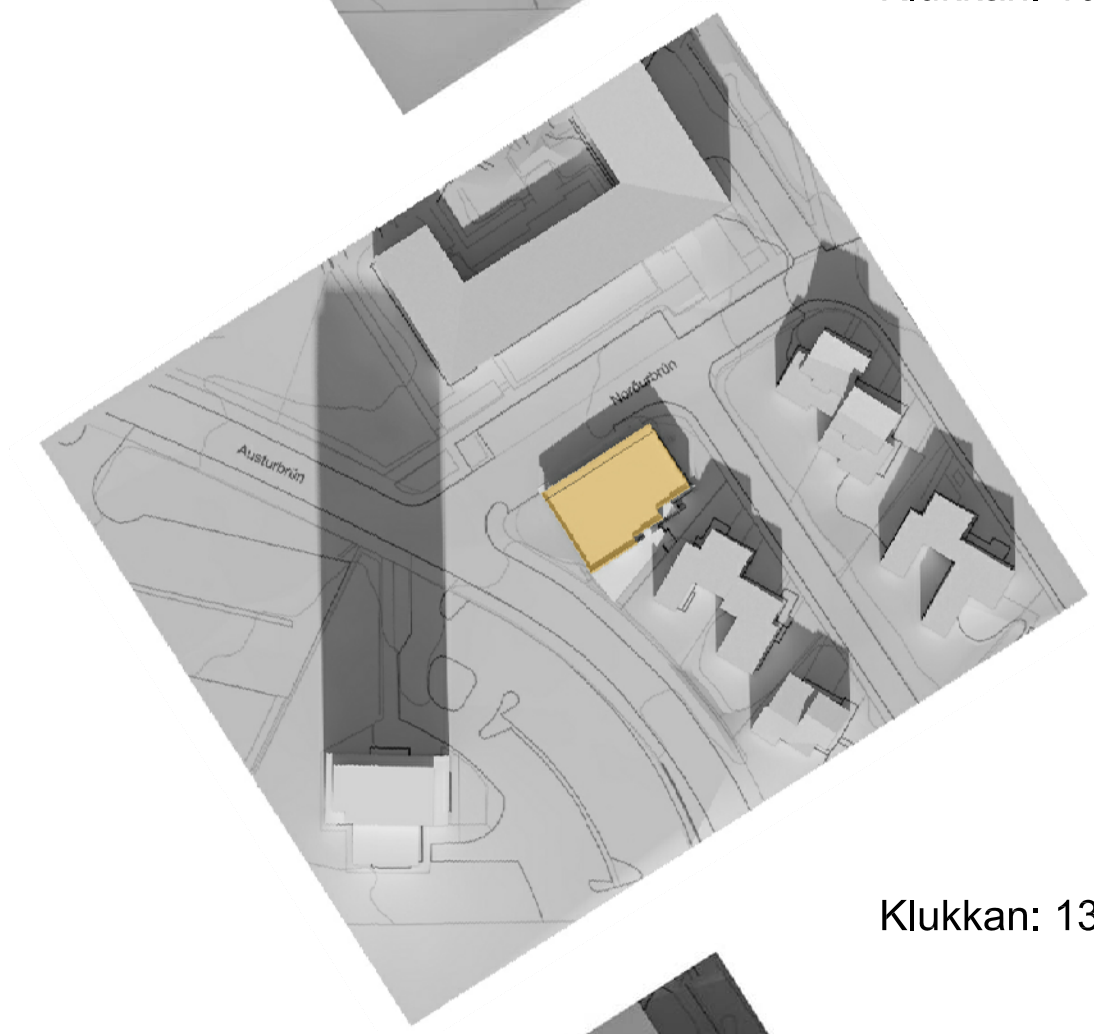
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

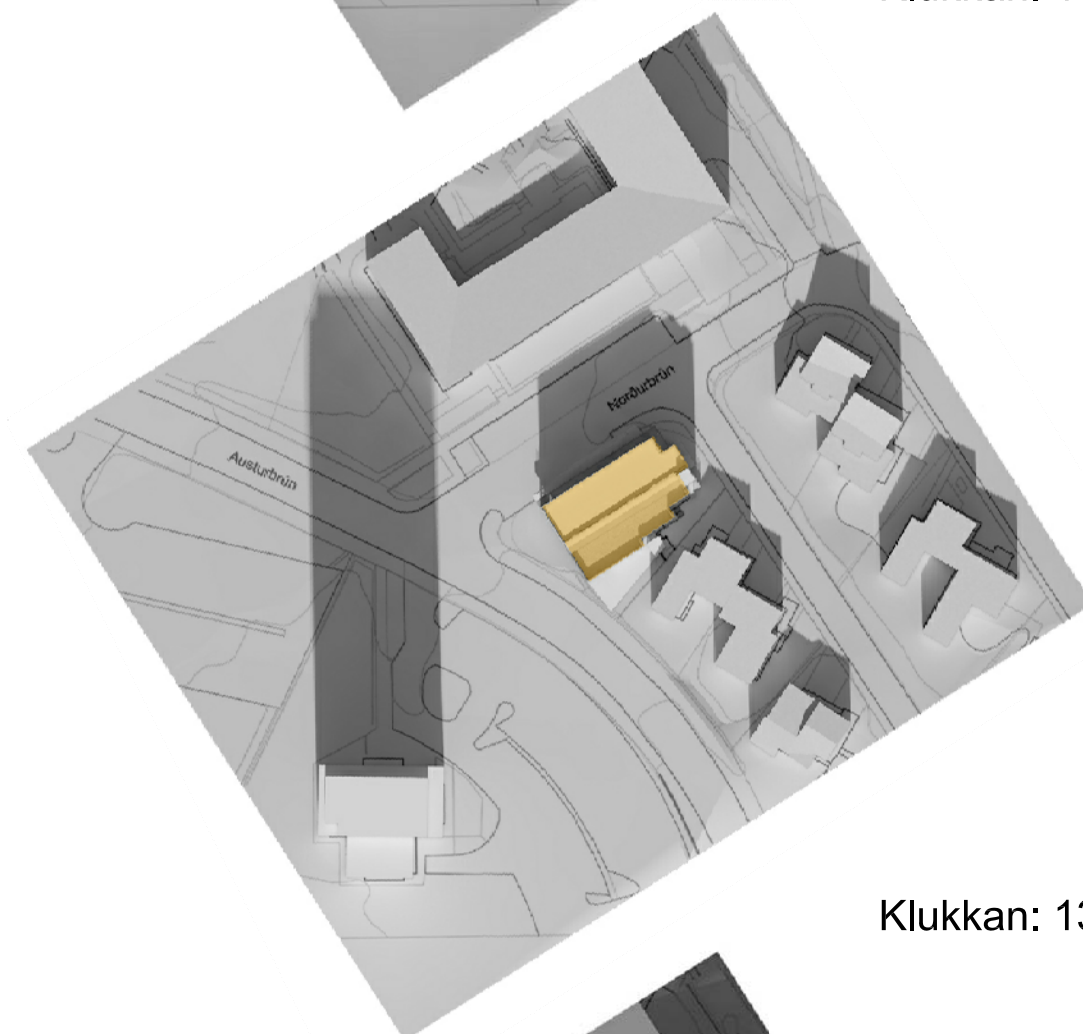


Skuggavarp miðað við hækkun um tvær hæðir

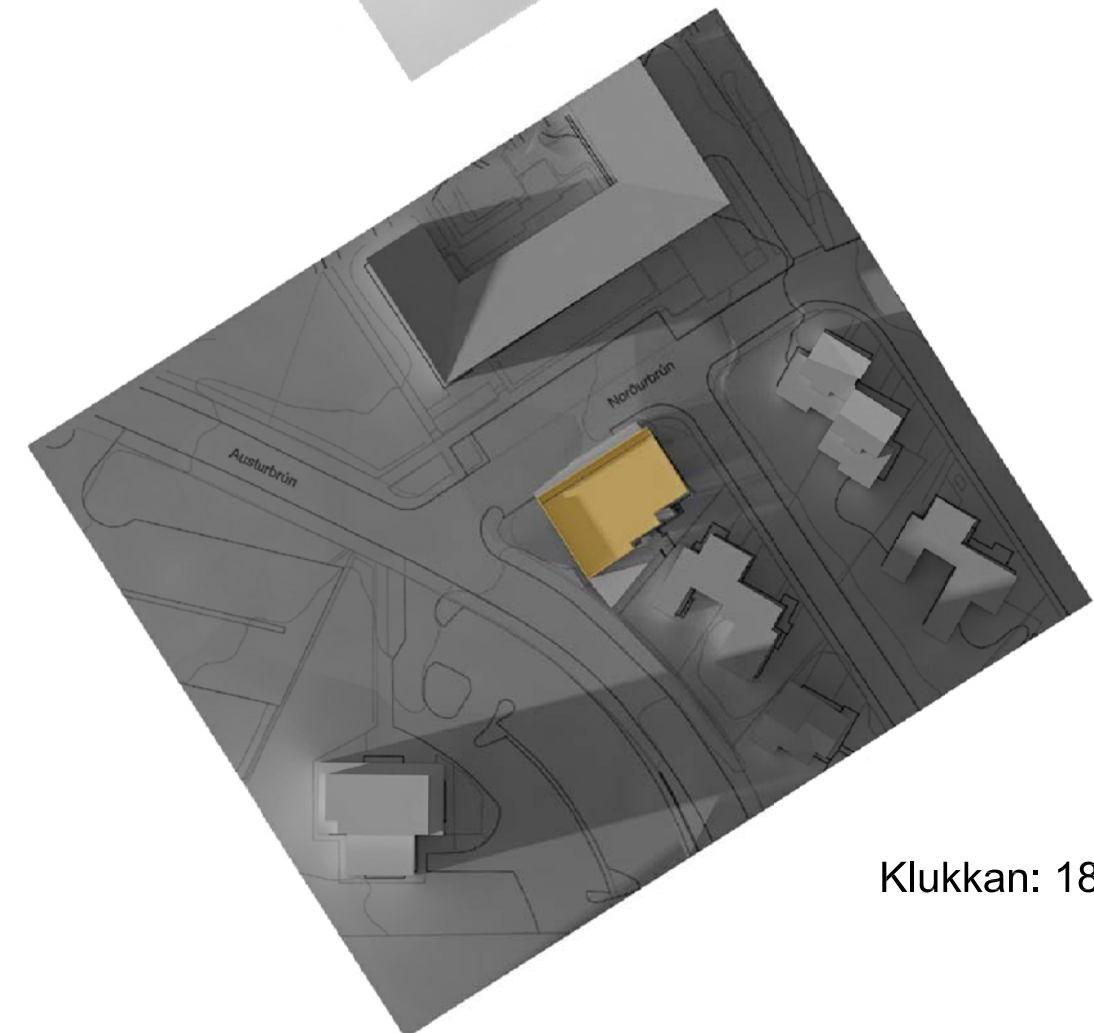
Klukkan: 10:00



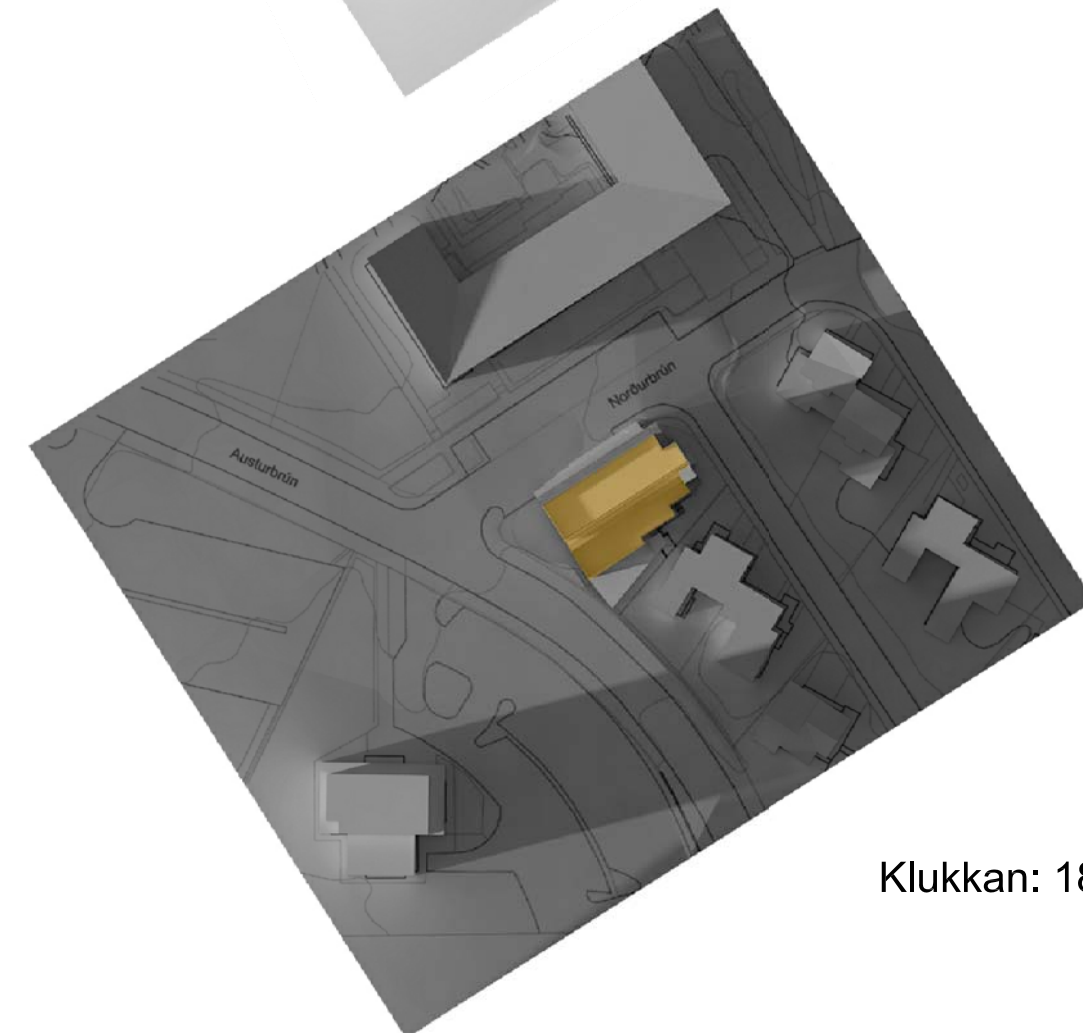
Klukkan: 13:30



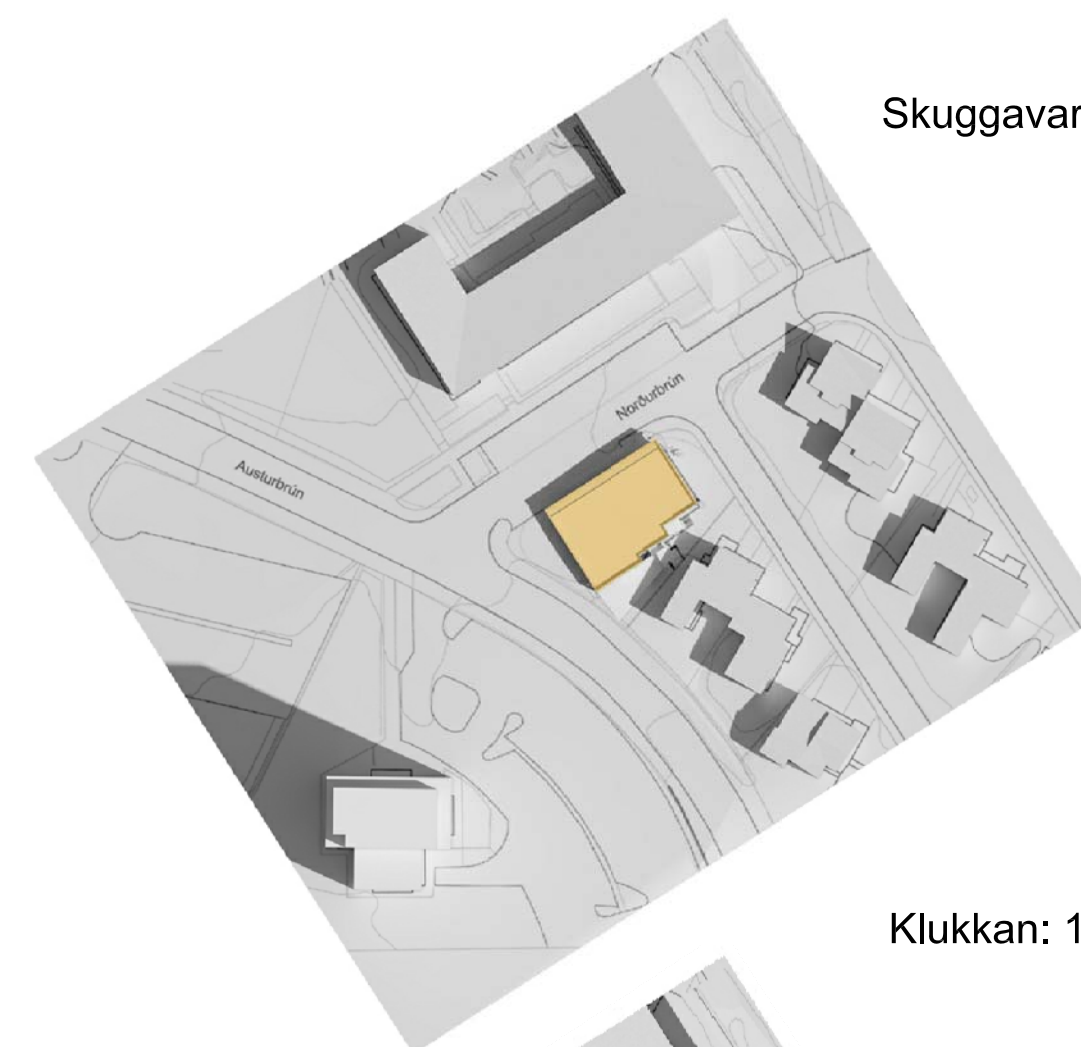
Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00

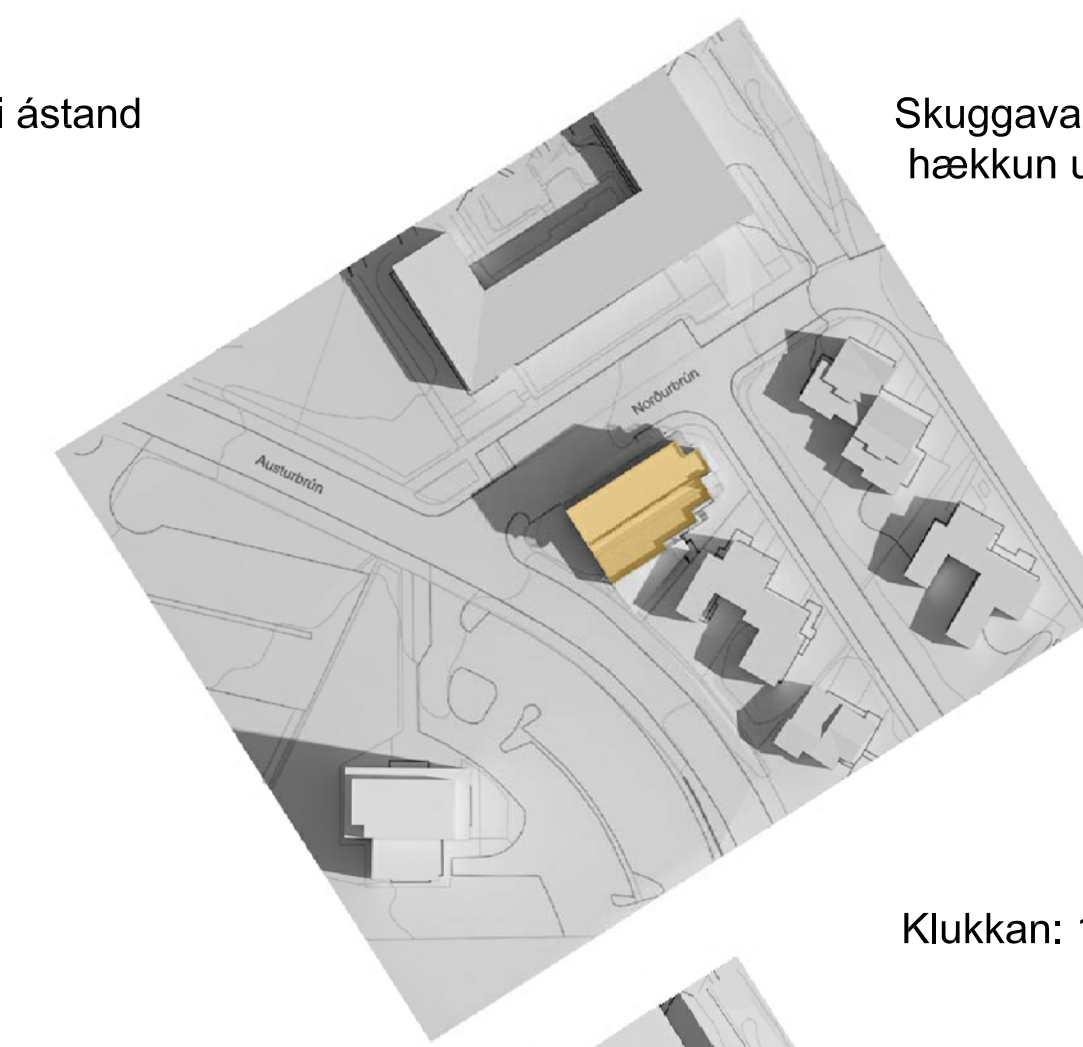


Klukkan: 18:00



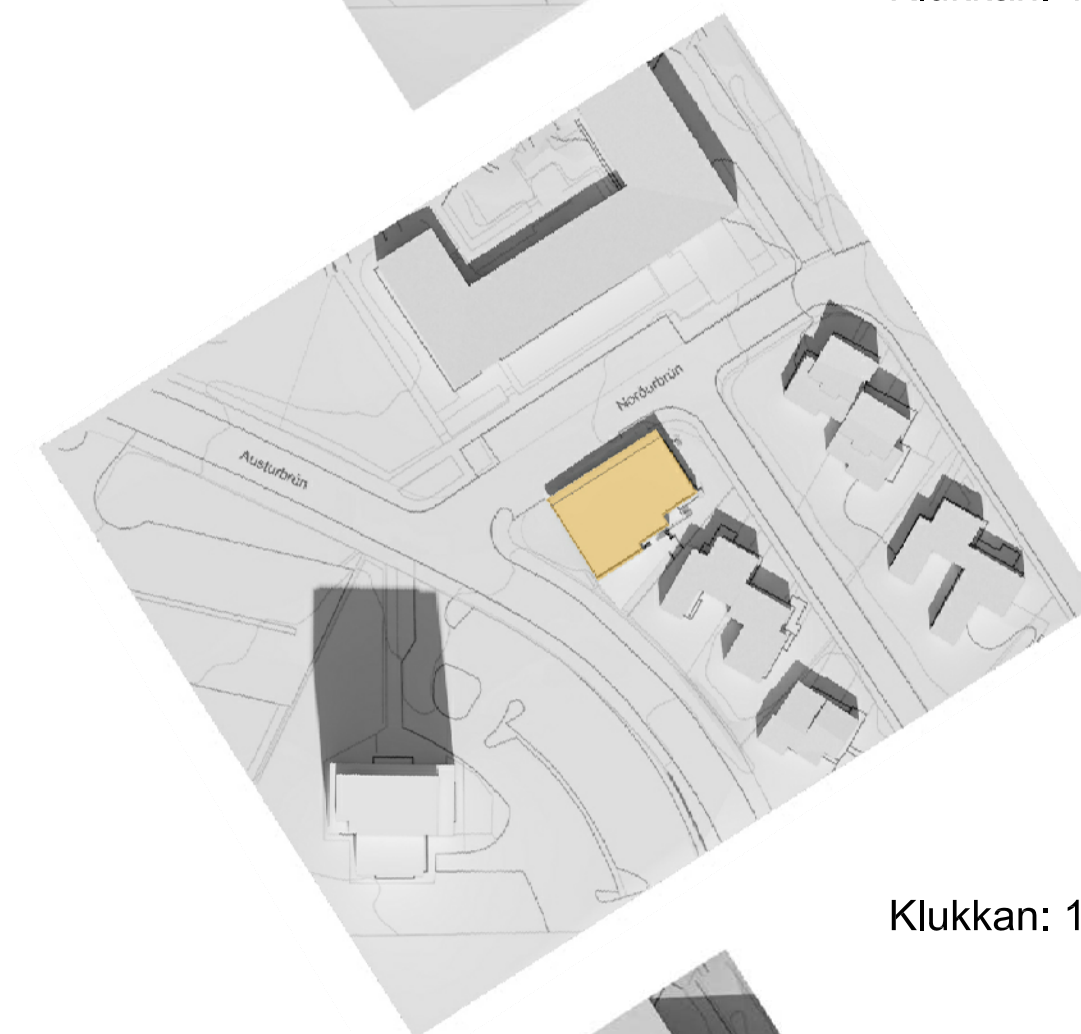
Skuggavarp miðað við núverandi ástand

Klukkan: 10:00

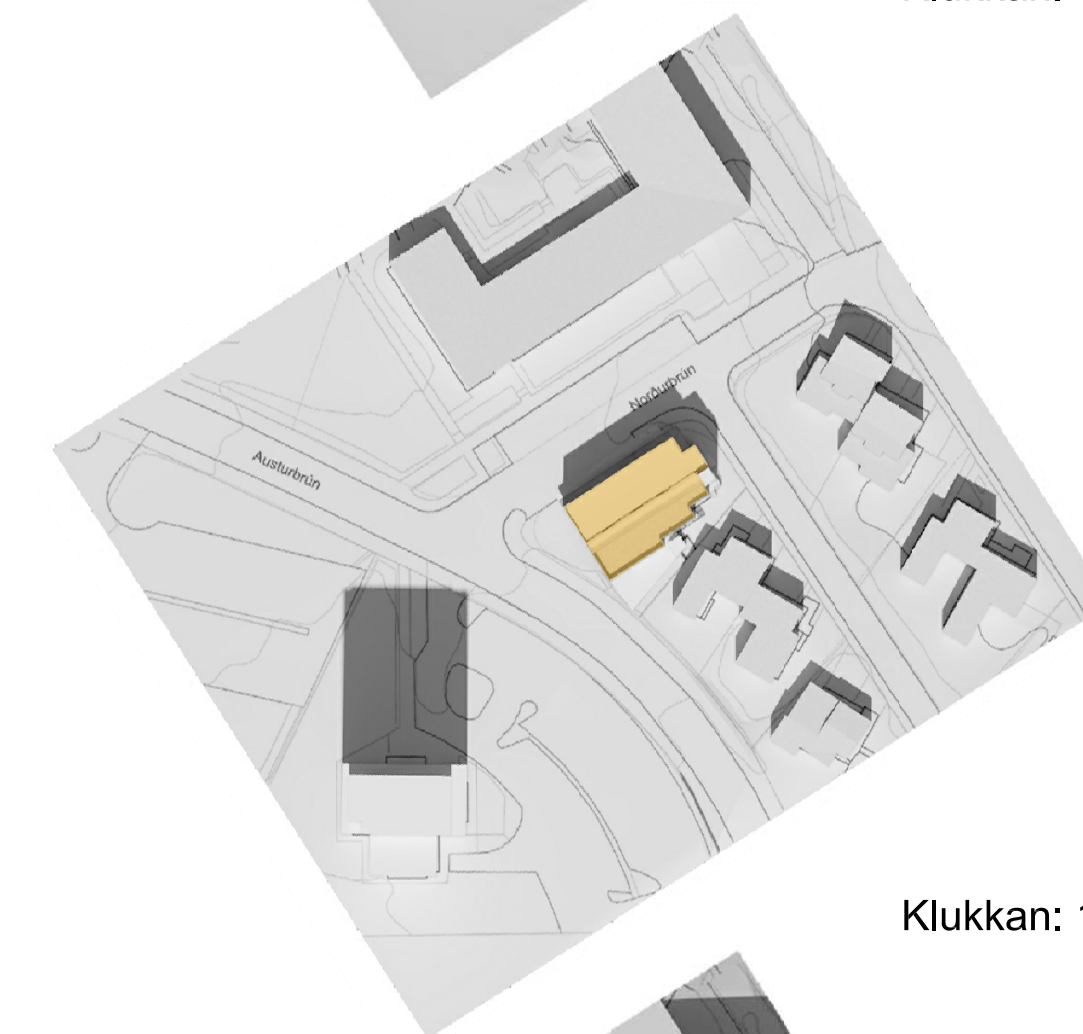


Skuggavarp miðað við hækkun um tvær hæðir

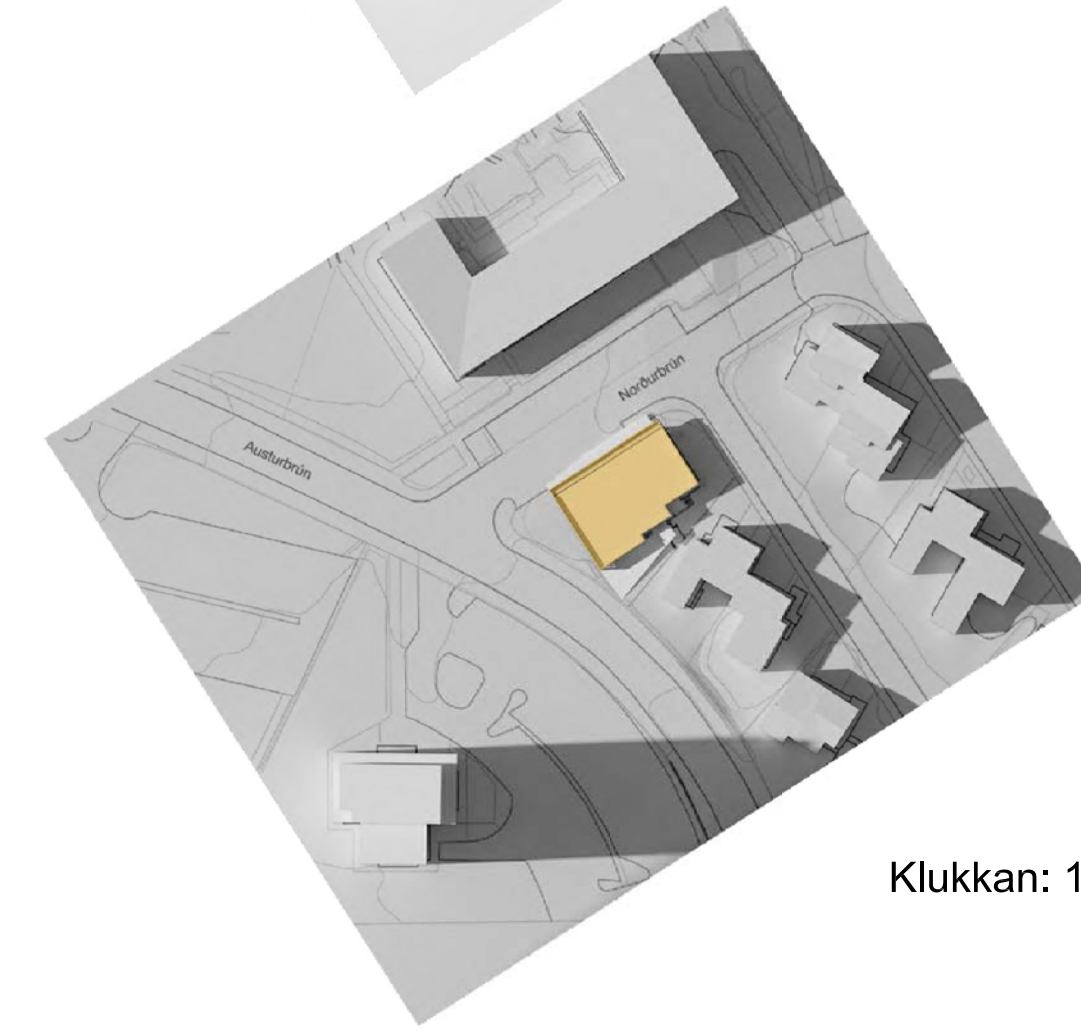
Klukkan: 10:00



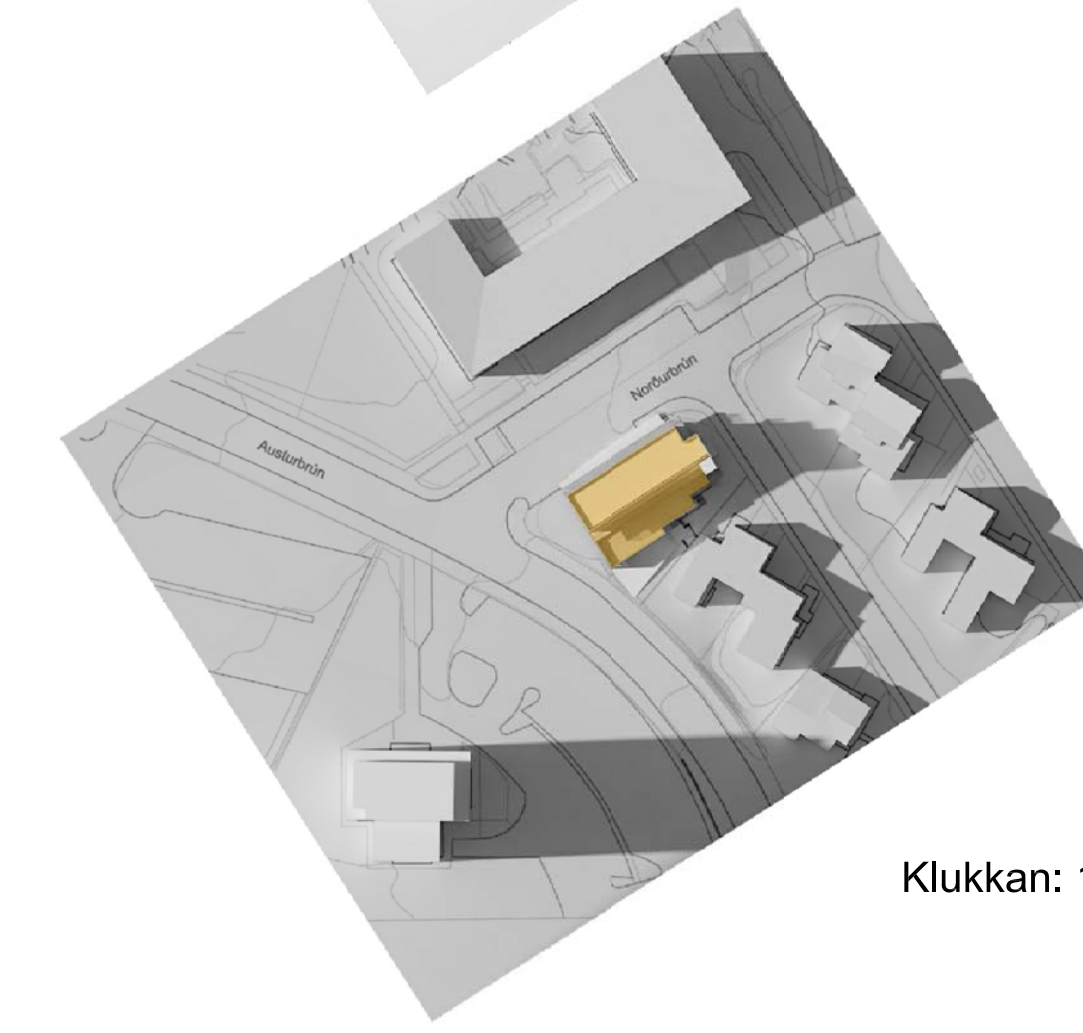
Klukkan: 13:30



Klukkan: 13:30



Klukkan: 18:00



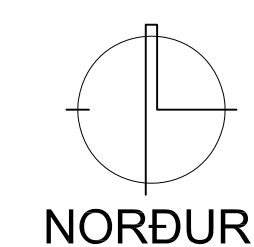
Klukkan: 18:00



Þrívíddar ásynd norð-vestur hlið



Þrívíddar ásynd Suð-vestur hlið

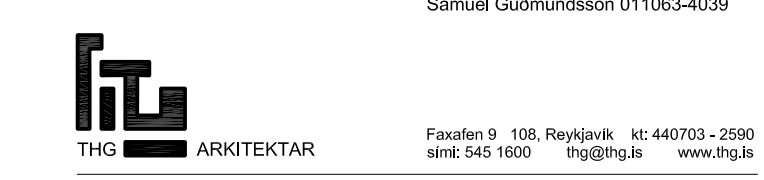


NORÐUR

Útg. Dags. Skýring Br. af:

NORÐURBRÚN 2  
REYKJAVÍK  
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Teiknað af: lkl  
Yfirfarið af: ff  
Dagsetning: 16.05.2017  
Mælikvarði:  
Hallbjörg Guðmundsdóttir 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4889  
Ólafur Kí Flimþjarnarson 2002259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039



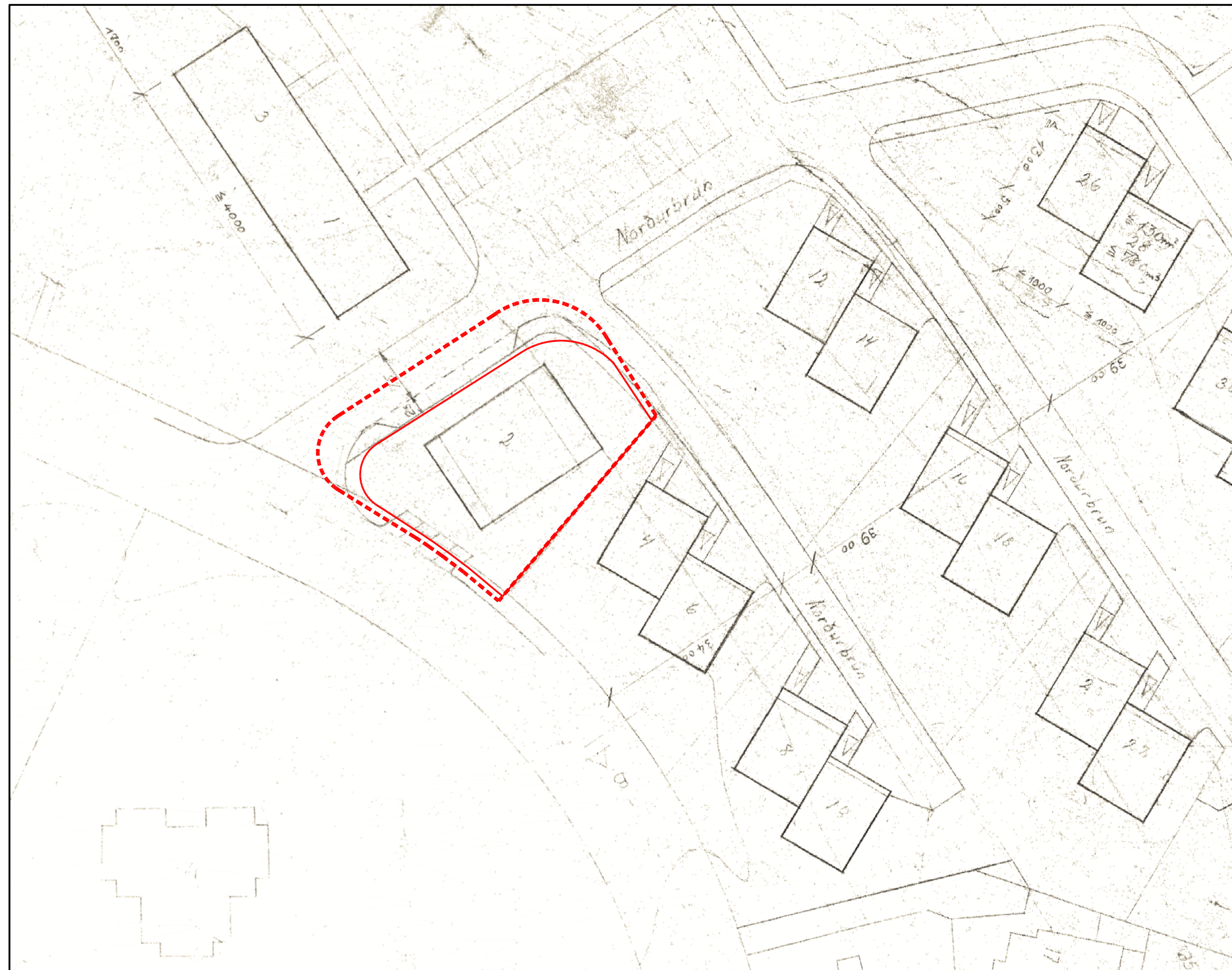
Faxaflöt 9 108 Reykjavík KÍ 440703 - 2592  
Sími 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-020 0400-DSK  
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

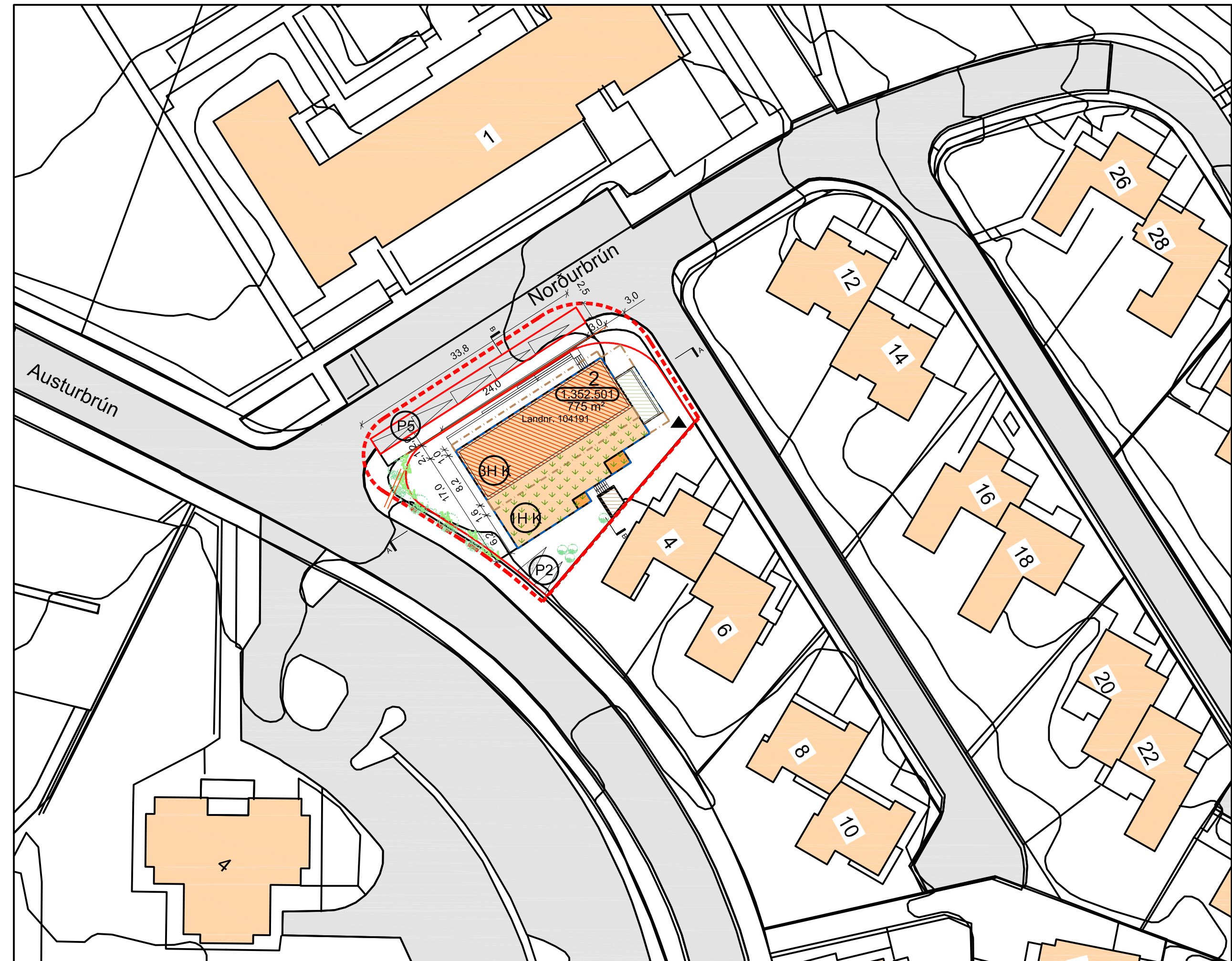


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN 2" VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



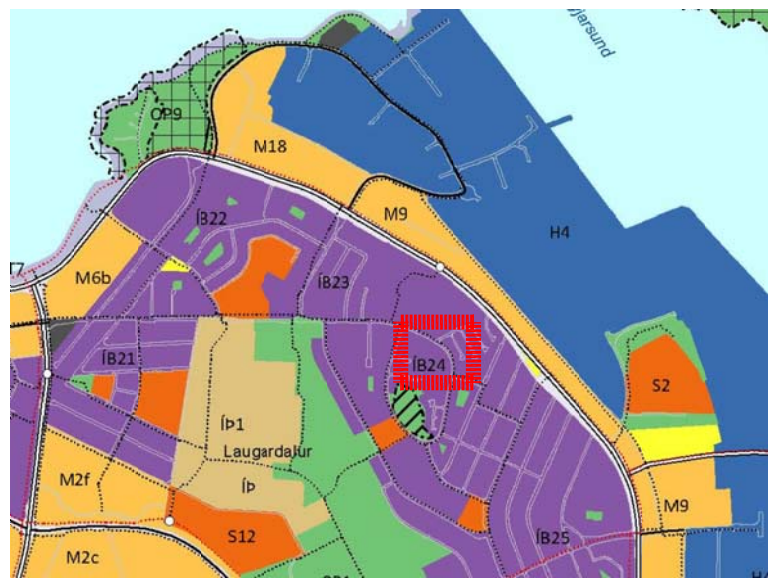
Gildandi deiliskipulag  
Gildandi deiliskipulag var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. nóvember 1963.  
Stærð lóðar = 755 fm

Mkv. 1:500

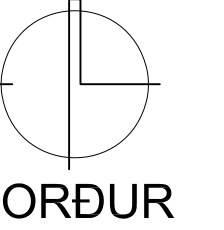


Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Mkv. 1:500

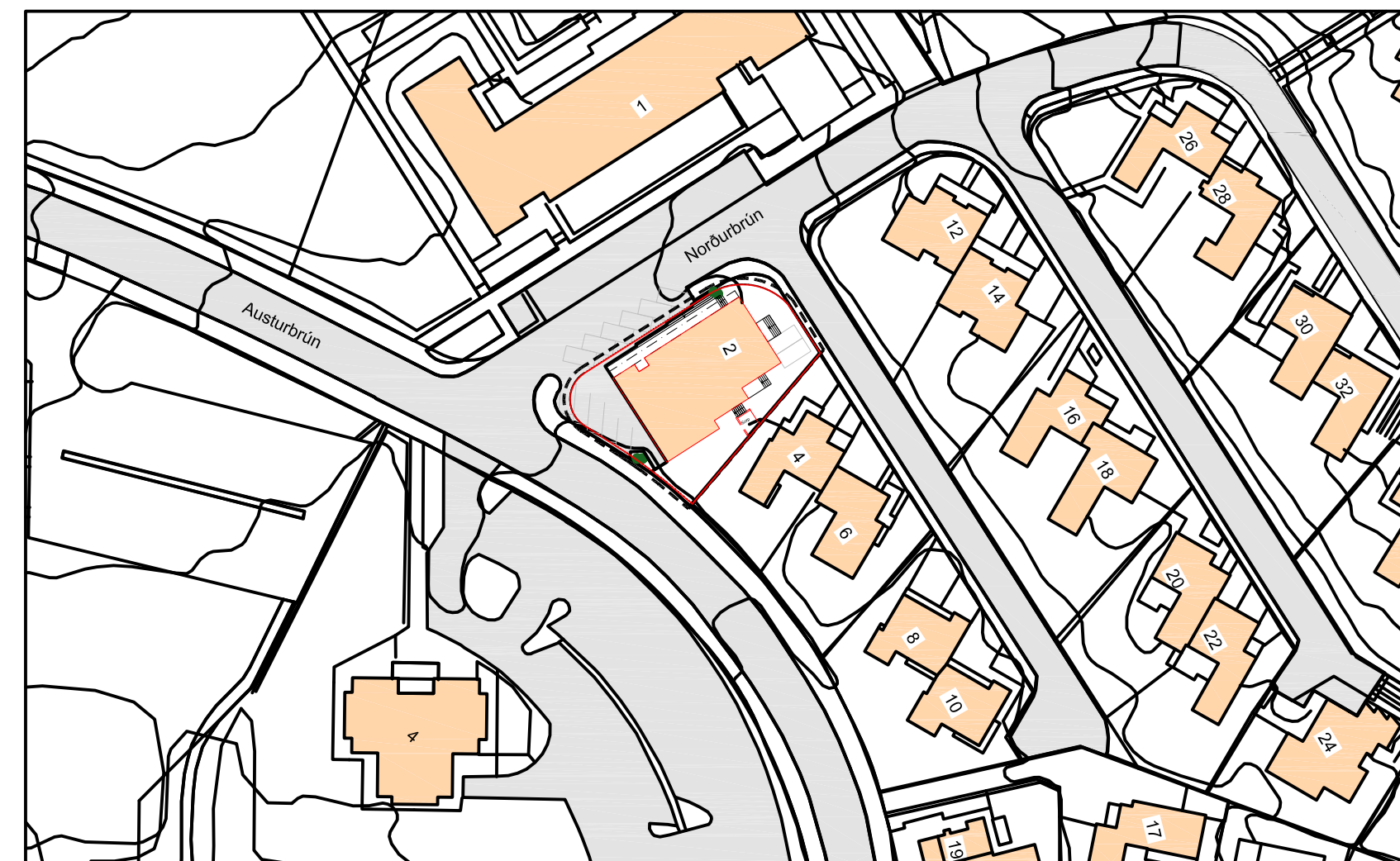


Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)  
Staðsetning svæðis



## Skýringar

- - - - - Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitur
- - - - - Svalarlína
- Umferðargötur
- Núverandi byggingar
- Nýbygging 1. hæð
- Nýbygging 2. og 3. hæð
- Takmarkaður byggingarreitur, stíghús
- Takmarkaður byggingarreitur, sorp
- Kvöð um þakgarð
- Kvöð um gróður
- ▲ Bílastæði
- ▲ 3 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- ▲ Göngustígur
- P Fjöldi bílastæði
- ▲ Vörumöttaka /innkeyrsla
- ▲ N m<sup>2</sup>. Flatarmál lóða



Núverandi ástand

Mkv. 1:1000

Norðurbrún 2- tillaga að uppbyggingu Helstu stærðir:	
Lóð 775 m <sup>2</sup>	
Núverandi byggingarmagn	: 461 m <sup>2</sup>
Par af:	
Verðunarsvæði	: 327,2 m <sup>2</sup>
0 íbúðir	: - m <sup>2</sup>
<b>Samtals (birt stærð)</b>	<b>: 461 m<sup>2</sup></b>
Núverandi bílastæði á lóð	: 11 stæði
Nýtingarhlutfall:	461/ 755= 0,61
Grunnflötur:	350 m <sup>2</sup>
Tillaga að breytingu:	
Byggingarmagn eftir breytingu	: 911,4 m <sup>2</sup>
Par af:	
Verðunarsvæði	: 282,2 m <sup>2</sup>
8 íbúðir	: 452,6 m <sup>2</sup>
Opðr svaðarými/ stígangangur	: 331,8 m <sup>2</sup>
<b>Samtals</b>	<b>: 1066,6 m<sup>2</sup></b>
Nýtingarhlutfall:	1066,6/ 755 = 1,41
Grunnflötur eftir stækun	359,4 m <sup>2</sup>

### Greinargerð:

Lóðin Norðurbrún 2 er hluti af upphaflega heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ sem samþykkt var 19. 11. 1963 í borgarráði. Breyting þessi nær til lóðarinnar nr 2 við Norðurbrún og aðliggjandi götur. Breytingin felst í því að heimilt verði að gera tveir innregnir hæðir ofan á húsið og að innrétta allt að 8 íbúðir í húsinu, 30-90 m<sup>2</sup> að stærð, áfram er skilyrði að hafa verðun- og þjónustu á góluhæð. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall tækkir sem þessu nemur.

### Skipulagsleg stæða

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði-IB24 og er í borgarhluta 4- Laugardalur. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir þéttu byggðar með fjöllum íbúða í grómi byggð og að íbúðarsvæðum geti verið þjónusta sem nýstist vel í nærsamfélaginu. Gildandi deiliskipulag svæðisins „Norðurbrún“ var samþykkt þann 19. 11. 1963 í borgarráði Reykjavíkur.

### Núverandi ástand

Vöð Norðurbrún 2 var byggt verðunarsvæði á einni hæð árið 1965, rekasturinn gekk vel lengi, en samfara tilkomu stóra lögðuverslanna, breyttist fyrirkomulag verðunara og fór að halla undan fasti. Ekki hefur verið rekin verðun í húsinu síðastliðin ár. Húsið sem er ein hæð, ásamt kjallara hefur stæði tómt um arabí og er í ríðumstöðu. Upphaflegur arkitekti hússins er Sigurjón Sveinsson.

### Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að endurnýja núverandi hús og byggja ofan á það þannig að það nýstist vel í þéttu byggðahéild sem það stendur í þ.e.á.s. styrkt svæðið sem íbúðarsvæði og bætt aðstöðu fyrir verðun- og þjónustu.
- Að skipta verðunara og þjónusturými á góluhæð upp í minni einingar þannig að það beri verðun- og þjónustu sem hefur góða möguleika á að þrífast í hverfinu.
- Að samfara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar gerð þannig að hún nýstist til útivistar og gefi af sér til umhverfisins og hússins.

### Deiliskipulagsbreytingin

Megin tillagan/breytingin er að byggja nýtt íbúðarhús ofan núverandi verðunarsvæðis sem er 1 hæð. Ofan byggingin verður tveir innregnir hæðir ásamt stíga- og lyftuhúsi. Húsið verður því 3 hæðir og kjallari, með verðun- og þjónustu á góluhæð og íbúðum á 2 efri hæðum.

### Nýir sérskilmálar fyrir lóðna og umhverfi hennar:

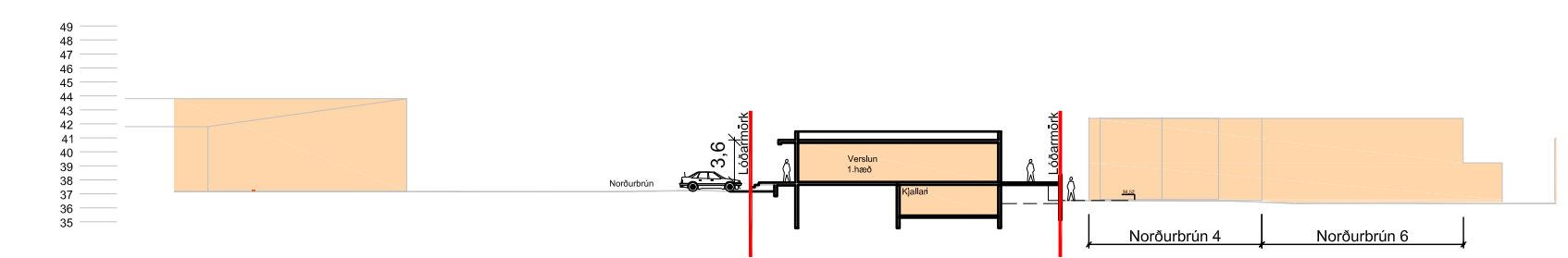
- Á fyrstu hæðinni/góluhæðinni skal vera verðun- og þjónusta í 75 % grunnflatar að lágmarki, auk þess er mögulegt er að gera tveir íbúðir til norðs. Á 2. og 3. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreyttri stærð, 30-90 m<sup>2</sup>. Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.
- Byggingarreitur eru sýndir á upprætti og skal byggingin standa innan byggingarreits.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
- Heimilt er að hækka bygginguna um tveir hæðir innan sérstaks byggingarreits.
- Hámarksstærðir koma fram á snéilingum.
- Byggja má góluhæð og kjallara innan sérstaks byggingareit.
- Góluhæð skal skera sig úr í útliti og formi og gefa skýrt í skyn að þau rými sem þar eru séu til almenns nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga. Halda skal núverandi skýringu sem nær 1,2 m út fyrir útvægg.
- Stíghús þarf að ná niður í kjallara og upp á 3. hæð. Öryggishæðir á lyftum og stíghúsi meiga ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við útvægg, einnig meiga útlöfnartúdur frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- Ekki er heimilt að stæðsetja svarir úr fyrir byggingareit svala. Heimilt er að hafa litlar svarir á norðurhlöð 2. hæðar, ekki dýpri en 1 m út fyrir byggingareit að öðruhléi þarfa þær að vera innregnir, til að uppfylla kröfu um flötastæði. Einnig er heimilt að hafa svarir á suðurhlé, sjá byggingareit svala á deiliskipulagi.
- Hámarksfjöldi íbúða í húsinu getur orðið allt að 8 og skulu þær vera blandaðar að stærð 30-90 m<sup>2</sup>.
- Í kjallara meiga vera litlar geymslur, hjóla- og vagnageymsla fyrir íbúðir, einnig er lagarsvæði fyrir varstíni innangangi af 1. hæð.
- Samelngleggar baksvaflarverur verður á 2. hæð, hluti þeirra 1,5 m að dýpt má vera séránotaflokkur fyrir íbúðir á 2. hæð.
- Innan sérstaks byggingareits er heimilt er að hafa aflokað skýli á lóð fyrir sorp.

### Bílastæði/bílastæðalóð:

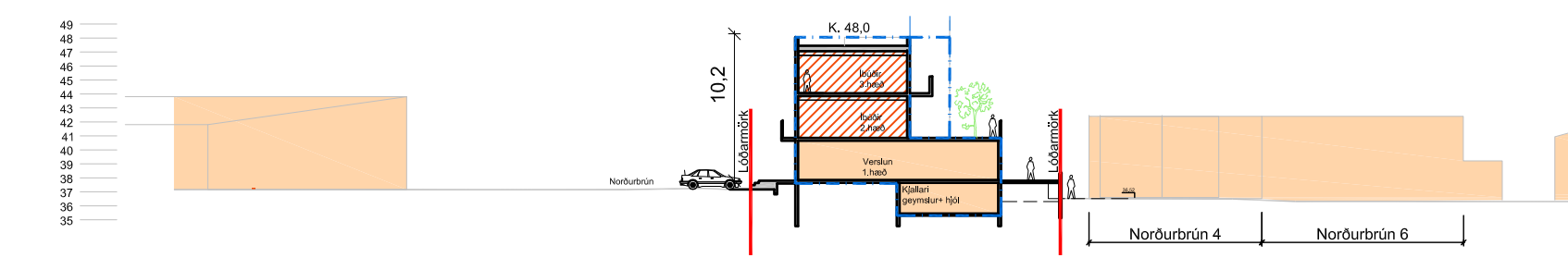
Gerð er ný bílastæðalóð 84,5 m<sup>2</sup> norðvestan við lóðna.

### Bílastæðaskilmálar:

- 1 bílastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis.
- 1 bst á 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- 1 bst á 300 m<sup>2</sup> lager og tæknirými.
- Stæði fyrir reihólið eða hjólagæmsla fyrir a.m.k. 1 reihóli á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- Ef ekki tekst að koma tilskýldu magni bílastæða fyrir innan lóða þá er heimilt að greiða bílastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni.



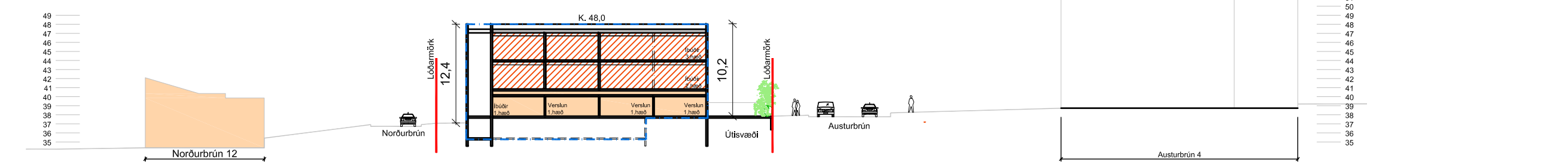
Sneiðing B-B Núverandi ástand 1:500



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

Sneiðing A-A 1:500



Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
<b>NORÐURBRÚN 2</b>			
<b>REYKJAVÍK</b>			
<b>TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI</b>			
Telknað af:	lkl	Dagsetning:	16.05.2017
Yfirfar af:	ff	Mælikvarði:	1:500, 1:1000
Hálfbrú Guðmundsson 140548-2439			
Freyr Frostason 170470-4889			
Ódúur Kí Frimljómsson 200259-3229			
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499			
Samúel Guðmundsson 011063-4039			
Fasafél 9 108 Reykjavík KÍ 440703-3590		16-020 0400-DSK	
Sími 545 1000 thg@thg.is www.thg.is		Verknúmer Númer Útgáfa	